



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

ROSA'S EJENDOMME APS

HAVNEN 7, 9300 SÆBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2018

Jacob Jensen

CVR-NR. 16 58 72 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rosa's Ejendomme ApS Havnen 7 9300 Sæby
	CVR-nr.: 16 58 72 06 Stiftet: 1. oktober 1992 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Parallelvej 23 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Rosa's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 3. juli 2018

Direktion:

Jacob Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Rosa's Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rosa's Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 3. juli 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på baggrund af ekstern vurdering og udvikling i markedspriser foretaget af uafhængig ejendomsmægler. Dagsværdien er fastlagt som ejendommens kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 1.577 tkr. Samlede aktiver udgør 77.526 tkr. og egenkapitalen udgør 13.279 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et tilsvarende positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 spaltet i en restaurantdel og en ejendomsdel, hvor restauranten er spaltet til et nyt selskab. Dette selskab indeholder alene ejendomme og deres drift i 2017. Sammenligningstallene er derfor ikke til fulde sammenlignelige.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.579.237	8.269.138
Personaleomkostninger.....	1	0	-4.509.969
Af- og nedskrivninger.....		-76.916	-291.761
Andre driftsomkostninger.....		-252.164	-196.442
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-101.428	819.639
DRIFTSRESULTAT		3.148.729	4.090.605
Andre finansielle indtægter.....	2	77.334	35.730
Andre finansielle omkostninger.....		-1.648.673	-1.800.413
RESULTAT FØR SKAT		1.577.390	2.325.922
Skat af årets resultat.....	3	-345.008	-608.259
ÅRETS RESULTAT		1.232.382	1.717.663
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.232.382	1.717.663
I ALT		1.232.382	1.717.663

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.497.998	1.574.914
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	959.243
Indretning af lejede lokaler.....		0	135.536
Investeringsjendomme.....		73.000.000	70.520.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	74.497.998	73.189.693
Andre værdipapirer.....		0	101
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		0	55.968
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	56.069
ANLÆGSAKTIVER.....		74.497.998	73.245.762
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	30.000
Varebeholdninger.....		0	30.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		185.423	556.050
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.806.617	1.105.577
Andre tilgodehavender.....		5.810	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.305	54.280
Tilgodehavender.....		3.005.155	1.715.907
Likvide beholdninger.....		23.221	3.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.028.376	1.748.907
AKTIVER.....		77.526.374	74.994.669

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		13.078.657	12.926.469
EGENKAPITAL.....	6	13.278.657	13.126.469
Hensættelse til udskudt skat.....	7	1.537.685	1.653.614
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.537.685	1.653.614
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.613.187	36.926.308
Banklån.....		10.949.537	11.522.342
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	48.562.724	48.448.650
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.354.456	1.780.008
Gæld til pengeinstitutter.....		8.239.389	5.903.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		591.522	557.354
Selskabsskat.....		26.933	105.852
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		301.263	0
Anden gæld.....		2.582.483	3.401.633
Periodeafgrænsningsposter.....		51.262	17.417
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.147.308	11.765.936
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		62.710.032	60.214.586
PASSIVER.....		77.526.374	74.994.669
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 16)			
Løn og gager.....	0	4.008.393	
Pensioner.....	0	394.861	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	70.238	
Andre personaleomkostninger.....	0	36.477	
	0	4.509.969	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	76.399	34.460	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	935	1.270	
	77.334	35.730	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	328.196	335.852	
Regulering af udskudt skat.....	16.812	272.407	
	345.008	608.259	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2017.....	3.386.535	0	
Kostpris 31. december 2017.....	3.386.535	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.811.621	0	
Årets afskrivninger.....	76.916	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	1.888.537	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	1.497.998	0	
	Indretning af lejede lokaler	Investerings-ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....	0	65.234.151	
Tilgang.....	0	2.641.428	
Afgang.....	0	-60.000	
Kostpris 31. december 2017.....	0	67.815.579	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	5.285.849	
Årets værdireguleringer.....	0	-101.428	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	5.184.421	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	0	73.000.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand samt set i forhold til prisudviklingen i markedet for ejendommene. Dagsværdien er fastlagt som ejendommenes kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Ved fastsættelse af dagsværdien har den eksterne vurderingsmand fastsat markedsværdien som det beløb hvormed ejendommene vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger på sædvanlige handelsvilkår, dvs. efter sædvanlig forhandling samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Beliggenhed og vedligeholdelsesstand er inddraget i vurderingen af de enkelte investerings-ejendomme. Ejendommene er desuden vurderet på baggrund af konstaterede handelspriser i perioden 2015-2018

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre til- godehavender
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	0	0

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	200.000	11.846.275	12.046.275
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.232.382	1.232.382
Egenkapital 31. december 2017.....	200.000	13.078.657	13.278.657

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

7

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskøl
Grunde og bygninger.....	1.497.998	757.275	740.723
Investeringsejendomme.....	73.000.000	66.879.685	6.120.315
Periodeafgrænsningsposter.....	7.305	0	7.305
Aktiverede renter.....	416.491	0	416.491
Låneomkostninger.....	0	295.356	-295.356
	74.921.794	67.932.316	6.989.478
Hensættelse til udskudt skat.....			1.537.685
		2017	2016
		kr.	kr.
Udskudt skat 31. december.....		1.537.685	1.653.614

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.078.602	38.878.798	1.265.611	39.129.254
Banklån.....	12.150.056	12.038.382	1.088.845	8.756.533
	50.228.658	50.917.180	2.354.456	47.885.787

Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frida Group Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER
Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

	Regnskabs- mæssig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Ejerpantebreve med pant i ejendomme og lejligheder.....	74.652	35.207

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Kragholmen tinglyst anden pant for 47.000 kr. i hver lejlighed.

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Kirkepladsen tinglyst ejerpantebrev for 10.000 kr.

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Danmarksgade tinglyst ejerpantebrev for 10.000 kr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling
11

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af ekstern vurdering foretaget af uafhængig ejendomsmægler samt set i forhold til prisudviklingen i markedet for ejendommene. Dagsværdien er fastlagt som ejendommenes kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosa's Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders ubalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.